

---

债券代码：175245.SH

债券简称：20 藏城发

# 西藏城市发展投资股份有限公司公司债券 受托管理事务报告

(2021 年度)

受托管理人



(住所：济南市经七路 86 号证券大厦)

2022 年 6 月

---

## 重要声明

中泰证券股份有限公司（以下简称“中泰证券”、“受托管理人”）编制本报告的内容及信息均来源于西藏城市发展投资股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“西藏城投”）对外披露的《西藏城市发展投资股份有限公司 2021 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事项作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中泰证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

---

# 目 录

第一章 公司债券概况.....	1
一、发行人基本情况.....	1
二、“20 藏城发”债券基本情况.....	2
（一）公司债券发行核准情况.....	2
（二）公司债券的主要条款.....	2
第二章 受托管理人履行职责情况.....	4
一、受托管理人履行职责情况.....	4
二、利益冲突防范情况.....	4
第三章 发行人的经营与财务情况.....	5
一、发行人 2021 年度经营情况.....	5
二、发行人 2021 年度财务情况.....	7
第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	10
一、“20 藏城发”债券募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	10
（一）公司债券募集资金使用情况.....	10
（二）募集资金专项账户运作情况.....	10
（三）募集资金使用及专项账户运作的核查情况.....	10
第五章 发行人偿债意愿和能力分析.....	12
一、发行人偿债能力分析.....	12
二、发行人偿债意愿情况.....	14
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析.....	15
一、“20 藏城发”债券内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析.....	15
第七章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况.....	20
一、发行人偿债保障措施的执行情况.....	20
二、债券的本息偿付情况.....	20
第八章 债券跟踪评级情况.....	22
第九章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	23
第十章 债券持有人会议召开的情况.....	24
第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及采取措施情况.....	25
一、发行人信息披露情况.....	25
二、重大事项具体情况.....	25
第十二章 特殊事项情况.....	27

---

# 第一章 公司债券概况

## 一、发行人基本情况

发行人名称：西藏城市发展投资股份有限公司

法定代表人：陈卫东

成立日期：1996年10月25日

上市时间：1996年11月8日

上市地点：上海证券交易所

股票简称及代码：西藏城投（600773）

注册资本：81,966.0744万元

实缴资本：81,966.0744万元

注册地址：西藏自治区拉萨市经济开发区博达路A1-10金泰集团办公楼第三层311室

办公地址：上海市天目中路380号北方大厦21楼

统一社会信用代码：91540000219664071B

信息披露事务负责人：刘颖

信息披露联络人：黄伟华

所属行业：房地产业

经营范围：对矿业、金融、实业的投资（不具体从事以上经营项目）；建材销售；建筑工程咨询；百货的销售（包括日用百货、服装服饰、皮革制品、鞋帽、洗涤用品、化妆品、护肤用品、摄影器材、玩具、音响设备及器材）；预包装食品、金银珠宝、家具、烟、酒的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

---

## 二、“20藏城发”债券基本情况

### （一）公司债券发行核准情况

2020年5月22日，公司第八届董事会第十七次（临时）会议审议通过了《关于公司符合面向专业投资者公开发行公司债券条件的议案》《关于公司本次面向专业投资者公开发行公司债券的议案》和《关于提请股东大会授权董事会或其授权人士办理与本次公开发行公司债券相关事宜的议案》。2020年6月8日，公司2020年第三次临时股东大会审议通过了上述议案，计划公开发行总规模不超过人民币9亿元（含9亿元）的公司债券。

2020年9月21日，经中国证监会注册（证监许可〔2020〕2294号），公司获准面向专业投资者公开发行不超过人民币8亿元的公司债券。

2020年11月13日，西藏城市发展投资股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行，发行规模为2亿元，期限为5（3+2）年，票面利率4.50%。

### （二）公司债券的主要条款

#### 西藏城市发展投资股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

- 1、债券简称：20藏城发
- 2、债券代码：175245.SH
- 3、发行规模：2亿元
- 4、票面利率：4.50%
- 5、债券期限：5年，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权
- 6、起息日：2020年11月17日

---

7、信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+

8、增信情况：本期债券由上海大宁资产经营（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

9、募集资金用途：置换发行人偿还“15藏城投”公司债券利息和回售本金所使用的自有资金

10、上市地：上海证券交易所

---

## 第二章 受托管理人履行职责情况

### 一、受托管理人履行职责情况

2021 年度，中泰证券作为受托管理人，依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称《管理办法》）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称《执业行为准则》）和其他相关规范性文件及自律规则的规定以及相关债券受托管理协议的约定，履行了债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，持续跟踪发行人的经营情况、财务状况及资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况、增信措施的重大变化情况等，监督发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

### 二、利益冲突防范情况

针对受托管理人在履职时可能存在的利益冲突，受托管理人已与发行人建立了利益冲突的风险防范、解决机制。截至目前，受托管理人在履职期间未发生与发行人存在利益冲突的情形。

## 第三章 发行人的经营与财务情况

### 一、发行人 2021 年度经营情况

#### (一) 业务情况介绍

公司的主营业务包括房地产销售、客房餐饮和商品销售，其中最重要的收入来源为房地产销售业务。

公司房地产经营模式以自主开发销售为主。公司开发的房地产产品涉及保障房、普通住宅、商办楼等多种物业类型，住宅地产开发业务的主要产品为保障房和各类商品住宅，包括中高层住宅、低密度低层住宅等；商业地产开发业务主要经营商业写字楼和商业综合体的开发及运营管理，其房地产产品以销售为主，租赁为辅，并部分持有经营。公司业务范围主要集中于上海、福建泉州、陕西西安等区域。

#### (二) 业务情况分析

##### 1、发行人的营业收入及成本情况

最近三年，公司总体经营情况如下：

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	251,445.78	186,382.15	134,382.00
营业成本	176,480.69	122,918.49	76,353.96
营业利润	22,974.34	21,070.59	16,899.12
利润总额	22,480.61	20,206.71	16,888.90
净利润	11,141.17	10,647.96	10,652.52
归属于母公司所有者的净利润	11,846.02	11,122.67	10,637.43
综合收益总额	9,701.95	11,232.64	11,264.55
营业毛利率	29.81	34.05	43.18

##### 2、发行人的主营业务结构

最近三年，公司的营业收入构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年		2020 年度		2019 年度	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
<b>主营业务收入</b>	<b>249,533.22</b>	<b>99.24</b>	<b>185,258.22</b>	<b>99.40</b>	<b>123,953.16</b>	<b>92.24</b>
房地产销售	241,724.63	96.13	178,129.96	95.57	111,875.83	83.25
商品销售	2,418.70	0.96	2,533.40	1.36	6,937.24	5.16
客房餐饮收入	5,389.90	2.14	4,594.86	2.47	5,140.09	3.82
<b>其他业务收入</b>	<b>1,912.56</b>	<b>0.76</b>	<b>1,123.93</b>	<b>0.60</b>	<b>10,428.84</b>	<b>7.76</b>
房地产销售（注）	-	-	-	-	8,784.07	6.54
房地产租赁（注）	1,705.30	0.68	1,114.85	0.60	1,628.32	1.21
其他收入	207.26	0.08	9.08	0.00	16.45	0.01
<b>合计</b>	<b>251,445.78</b>	<b>100.00</b>	<b>186,382.15</b>	<b>100.00</b>	<b>134,382.00</b>	<b>100.00</b>

注：系其他业务中的房地产销售收入，主要为发行人投资性房地产项目租转售产生的收入；系其他业务中的房地产租赁收入，主要为发行人投资性房地产项目的租金收入，发行人的投资性房地产主要为采用成本计量的位于上海的商铺和办公用途的房屋和建筑物。

最近三年，发行人的营业成本构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
<b>主营业务成本</b>	<b>175,783.48</b>	<b>99.60</b>	<b>122,254.62</b>	<b>99.46</b>	<b>74,041.79</b>	<b>96.97</b>
房地产销售	174,496.02	98.88	120,957.34	98.40	68,298.01	89.45
商品销售	768.79	0.44	761.11	0.62	5,383.56	7.05
客房餐饮	518.67	0.29	536.18	0.44	360.22	0.47
<b>其他业务成本</b>	<b>697.21</b>	<b>0.40</b>	<b>663.86</b>	<b>0.54</b>	<b>2,312.17</b>	<b>3.03</b>
房地产销售（注）	-	-	-	-	1,616.98	2.12
房地产租赁（注）	604.05	0.34	663.86	0.54	695.18	0.91
其他成本	93.17	0.05	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>176,480.69</b>	<b>100.00</b>	<b>122,918.49</b>	<b>100.00</b>	<b>76,353.96</b>	<b>100.00</b>

注：系其他业务中的房地产销售收入，主要为发行人投资性房地产项目租转售产生的收入；系其他业务中的房地产租赁收入，主要为发行人投资性房地产项目的租金收入，发行人的投资性房地产主要为采用成本计量的位于上海的商铺和办公用途的房屋和建筑物。

最近三年，发行人的毛利润情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
<b>主营业务</b>	<b>73,749.75</b>	<b>98.38</b>	<b>63,003.59</b>	<b>99.28</b>	<b>49,911.36</b>	<b>86.01</b>
房地产销售	67,228.61	89.68	57,172.62	90.09	43,577.82	75.10
商品销售	1,649.91	2.20	1,772.29	2.79	1,553.68	2.68
客房餐饮	4,871.23	6.50	4,058.68	6.40	4,779.87	8.24
<b>其他业务</b>	<b>1,215.34</b>	<b>1.62</b>	<b>460.07</b>	<b>0.72</b>	<b>8,116.67</b>	<b>13.99</b>

项目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
房地产销售（注）	-	-	-	-	7,167.09	12.35
房地产租赁（注）	1,101.25	1.47	450.99	0.71	933.14	1.61
其他	114.09	0.15	9.08	0.01	16.45	0.03
<b>合计</b>	<b>74,965.09</b>	<b>100.00</b>	<b>63,463.66</b>	<b>100.00</b>	<b>58,028.04</b>	<b>100.00</b>

注：系其他业务中的房地产销售收入，主要为发行人投资性房地产项目租转售产生的收入；系其他业务中的房地产租赁收入，主要为发行人投资性房地产项目的租金收入，发行人的投资性房地产主要为采用成本计量的位于上海的商铺和办公用途的房屋和建筑物。

最近三年，发行人的毛利率情况如下表所示：

单位：%

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>主营业务</b>	<b>29.56</b>	<b>34.01</b>	<b>40.27</b>
房地产销售	27.81	32.10	38.95
商品销售	68.21	69.96	22.40
客房餐饮	90.38	88.33	92.99
<b>其他业务</b>	<b>63.55</b>	<b>40.93</b>	<b>77.83</b>
房地产销售（注）	-	-	81.59
房地产租赁（注）	64.58	40.45	57.31
其他	55.05	100.00	100.00
<b>合计/综合毛利率</b>	<b>29.81</b>	<b>34.05</b>	<b>43.18</b>

注：系其他业务中的房地产销售收入，主要为发行人投资性房地产项目租转售产生的收入；系其他业务中的房地产租赁收入，主要为发行人投资性房地产项目的租金收入，发行人的投资性房地产主要为采用成本计量的位于上海的商铺和办公用途的房屋和建筑物。

## 二、发行人 2021 年度财务情况

发行人 2021 年度的财务报告已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了信会师报字〔2022〕第 ZA11269 号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自发行人审计报告。发行人 2021 年度主要财务数据及指标如下：

单位：人民币元

项目	2021 年末/度	2020 年末/度	变动比例 (%)
资产总计（亿元）	145.87	145.18	0.48
负债合计（亿元）	109.17	109.37	-0.18
所有者权益（亿元）	36.71	35.82	2.48
归属于母公司所有者的权益（亿元）	36.88	35.92	2.67

项目	2021 年末/度	2020 年末/度	变动比例 (%)
营业收入 (亿元)	25.14	18.64	34.91
净利润 (亿元)	1.11	1.06	4.63
归属于母公司股东的净利润 (亿元)	1.18	1.11	6.50
扣除非经常性损益后的净利润 (亿元)	1.23	1.22	0.65
经营活动产生现金流量净额 (亿元)	-2.65	7.75	-134.25
投资活动产生现金流量净额 (亿元)	-0.24	-1.49	83.90
筹资活动产生现金流量净额 (亿元)	-1.57	-8.98	82.46
流动比率 (倍)	1.92	2.16	-11.11
速动比率 (倍)	0.19	0.35	-45.71
资产负债率 (%)	74.84	75.33	-0.66
EBITDA (亿元)	4.09	3.25	25.76
EBITDA 全部债务比 (倍)	0.06	0.05	20.89
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	1.21	1.28	-5.47
营业毛利率 (%)	29.81	34.05	-12.44
净资产收益率 (%)	3.07	3.02	1.90
平均总资产报酬率 (%)	2.32	1.78	30.82
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	3.37	3.43	-1.98
应收账款周转率 (次/年)	70.23	32.79	114.15
存货周转率 (次/年)	0.17	0.12	34.23
总资产周转率 (次/年)	0.17	0.13	31.86

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产\*100%

4、EBITDA=EBIT+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出

5、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

6、EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+利息支出)/利息支出(利息支出=财务费用中的利息支出+资本化的利息支出)

7、营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入\*100%

8、净资产收益率=净利润/平均净资产\*100%

9、平均总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/( (本年资产总额+上年资产总额)/2) × 100%

10、扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率=扣除非经常性损益后的净利润/平均净资产\*100%

11、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

12、存货周转率=营业成本/存货平均余额

13、总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

---

2021年，公司资产保持稳步增长态势。2021年公司营业收入较2020年度增长34.91%，主要系海宸尊域二期项目竣工交付，结转对应收入。2021年利润情况较2020年保持稳定。

现金流量方面，2021年度公司经营活动现金流量净额较2020年度减少103,981.17万元，主要系发行人2021年度销售回款较上期减少，且在建项目支付了较多工程款。投资活动和筹资活动现金流量净额为负的情况较上年均有所好转。

财务指标方面，2021年末公司流动比率较2020年末小幅下降，速动比例较低，主要系存货占流动资产比重较大所致。

---

## 第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

### 一、“20 藏城发”债券募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

#### （一）公司债券募集资金使用情况

“20 藏城发”债券募集资金扣除发行费用后全部用于置换发行人偿还“15 藏城投”公司债券利息和回售本金所使用的自有资金，截至 2021 年末，“20 藏城发”债券募集资金已使用完毕，与债券募集说明书约定的用途一致。

#### （二）募集资金专项账户运作情况

根据本期债券募集说明书约定，发行人为“20 藏城发”公司债券在上海银行股份有限公司闸北支行、上海浦东发展银行股份有限公司闸北支行开设了募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转和本息偿付。募集资金专户信息如下：

账户名称 1：西藏城市发展投资股份有限公司

开户银行：上海银行股份有限公司闸北支行

银行账户：03004311913

账户名称 2：西藏城市发展投资股份有限公司

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司闸北支行

银行账户：98400078801700002559

#### （三）募集资金使用及专项账户运作的核查情况

中泰证券通过获取募集资金到账后的专户银行流水，有息债务本息偿还的凭证、账户流水和对应借款合同，补充流动资金的转账凭证、账户流水和对应的业务合同等，对本期债券的募集资金使用及专项账户运作情况进行核查。

---

经核查，本期债券募集资金用途未发生变更，截至 2021 年末，“20 藏城发”债券募集资金已使用完毕，与债券募集说明书约定的用途一致。

## 第五章 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、发行人偿债能力分析

#### （一）偿债资金来源

发行人的主要偿债资金来源如下：

##### 1、日常运营收入和充足的现金及现金等价物

近年来，公司主营业务稳步发展，经营规模和综合盈利水平逐步提高。最近三年，公司营业收入分别为 13.44 亿元、18.64 亿元和 25.14 亿元，归属于母公司所有者的净利润分别为 1.06 亿元、1.11 亿元和 1.18 亿元，最近三年平均可分配利润为 1.12 亿元。最近三年，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 22.99 亿元、27.76 亿元和 19.01 亿元。同时，公司现金储备较为充足，最近三年末现金及现金等价物余额分别为 15.62 亿元、12.90 亿元和 8.43 亿元。随着公司业务规模的不断扩大，公司的营业收入、净利润有望进一步提升。

##### 2、畅通的外部融资渠道

长期以来，公司各项贷款均按时还本付息，未出现逾期未偿还银行贷款或延迟付息的情况，与国内多家银行等金融机构合作关系稳固，信誉记录良好，间接融资渠道畅通。截至 2022 年 3 月末，发行人共获得银行授信额度 78.76 亿元，已使用授信额度 66.39 亿元，剩余授信额度 12.37 亿元。公司可在必要时通过银行贷款补充流动资金，畅通的外部融资渠道将更有利于保障债务的本息偿付。

#### （二）偿债应急保障措施

截至 2021 年末，公司合并报表流动资产合计 1,217,604.56 万元，公司流动资产明细构成如下所示：

单位：万元、%

项目	2021 年 12 月 31 日	
	金额	占比
货币资金	85,429.89	7.02
应收账款	1,120.15	0.09
预付款项	4,045.64	0.33

项目	2021年12月31日	
	金额	占比
其他应收款	6,516.76	0.54
存货	1,099,259.92	90.28
其他流动资产	21,232.20	1.74
<b>流动资产合计</b>	<b>1,217,604.56</b>	<b>100.00</b>

在公司现金流量不足的情况下，可以通过变现除所有权受限资产、已实现预售的存货及预计回收期限较长的非经营性往来占款外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

如果公司出现财务状况严重恶化等可能影响本期公司债券的本息兑付时，公司将采取暂缓重大在建项目的实施、变现公司优良资产等措施来保证本期公司债券本息的兑付，保护投资者的利益。

### （三）偿债能力指标分析

项目	2021年12月31日 / 2021年度	2020年12月31日 / 2020年度	2019年12月31日 / 2019年度
资产负债率（%）	74.84	75.33	75.01
流动比率（倍）	1.92	2.16	1.97
速动比率（倍）	0.19	0.35	0.38
EBITDA（亿元）	4.09	3.25	2.89
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.21	1.28	0.99
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

注：上述指标均依据合并报表口径计算。

最近三年末，公司流动比率分别为 1.97 倍、2.16 倍和 1.92 倍，速动比率分别为 0.38 倍、0.35 倍和 0.19 倍，速动比率较低，主要系存货占流动资产比重较大所致，符合发行人所处的行业特点。总体而言，公司短期偿债能力较为稳健。

最近三年末，公司资产负债率分别为 75.01%、75.33%和 74.84%，资产负债率水平符合行业特征。各报告期末，随着公司业务和债务规模的不断扩张，资产负债率总体呈逐渐增长趋势。

最近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.99 倍、1.28 倍和 1.21 倍，报告期内公司不断提高的盈利能力带动了 EBITDA 利息保障倍数的增长。

---

## 二、发行人偿债意愿情况

发行人的偿债保障能力相对稳定，未发现发行人偿债意愿下降的情况。

## 第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析

### 一、“20藏城发”债券内外部增信机制、偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析

#### （一）“20藏城发”债券内外部增信机制的重大变化情况及有效性分析

“20藏城发”公司债券由上海大宁资产经营（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

2020年7月17日，发行人与上海大宁资产经营（集团）有限公司签订了《西藏城市发展投资股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券担保协议》。2020年7月17日，上海大宁资产经营（集团）有限公司为本期债券发行出具了《西藏城市发展投资股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券担保函》。大宁集团本次担保已获静安区国资委批准（静国资委办报〔2020〕55号）。

报告期内，“20藏城发”内外部增信机制未发生重大变化。

#### 1、担保人的基本情况

担保方名称	上海大宁资产经营（集团）有限公司
担保方注册地	上海市静安区运城路328号3幢101室
法定代表人	史方
成立日期	2008年7月22日
注册资本	人民币300,000万元
控股股东/实际控制人	上海市静安区国有资产监督管理委员会（持股100%）
经营范围	一般项目：资产经营管理；实业投资；住房租赁；园林经营，停车场，市政工程及公共设施的配套设备安装及咨询服务；公园自有设备租赁，绿地开发建设，五金工具、轻工机械、机电设备、起重机配件、建筑装潢材料、金属材料的销售，矿产品（除煤炭），焦炭（除煤炭），钢材的销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动。（依法须经批准的项目

	目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
统一社会信用代码	913100006778417841
企业类型	有限责任公司（国有独资）

## 2、担保人的主要财务数据和指标

### （1）主要财务数据

大宁集团2019年度、2020年度和2021年度合并及母公司财务报告经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中汇会审〔2020〕1927号、）。

项目	2021 年末/ 年度	2020年末/ 年度	2019年末/ 年度
总资产（亿元）	255.58	244.30	184.18
总负债（亿元）	162.70	158.04	105.60
所有者权益（亿元）	92.89	86.27	78.58
营业收入（亿元）	12.22	7.09	7.45
净利润（亿元）	0.56	0.14	0.61
归属于母公司净利润（亿元）	0.62	0.46	0.71
经营活动产生的现金流量净额（亿元）	8.70	0.37	-3.24
投资活动产生的现金流量净额（亿元）	-13.23	-33.40	-0.18
筹资活动产生的现金流量净额（亿元）	-1.28	50.97	-4.38

### （2）主要财务指标

项目	2021 年末/年度	2020年末/年度	2019年末/年度
全部债务（亿元）	137.51	135.69	89.62
流动比率（倍）	2.51	4.73	4.49
速动比率（倍）	2.03	3.85	3.47
资产负债率（%）	63.66	64.69	57.34
债务资本比率（%）	59.68	61.13	53.28
总资产报酬率（%）	2.73	2.80	2.62
净资产收益率（%）	0.63	0.17	0.79
EBITDA（亿元）	7.43	6.91	5.51
EBITDA利息保障倍数（倍）	1.14	0.89	1.21
应收账款周转率（次/年）	2.29	2.25	5.41
存货周转率（次/年）	0.34	0.19	0.61
总资产周转率（次/年）	0.05	0.03	0.04
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

---

注：上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

(1) 全部债务=短期债务+长期债务；短期债务=短期借款+应付票据+一年内到期的非流动负债+其他流动负债（应付短期债券）+其他应付款（附息项）；长期债务=长期借款+应付债券+长期应付款（附息项）；

(2) 流动比率=流动资产/流动负债；

(3) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

(4) 资产负债率=负债合计/资产合计；

(5) 债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；

(6) 总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/总资产平均余额

(7) 净资产收益率=净利润/( (本年所有者权益+上年所有者权益)/2) ×100%

(8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

(9) EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出；

(10) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

(11) 存货周转率=营业成本/存货平均余额；

(12) 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额。

### 3、担保人的资信情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司最新评定，大宁集团主体信用等级为AA+（2021年9月）。

## （二）“20藏城发”债券偿债保障措施的重大变化情况及有效性分析

### 1、设立专项偿债账户

发行人指定专项偿债账户，用于公司债券的本息偿付，并进行专项管理。专项偿债账户资金主要来源于公司日常经营活动所产生的现金流。

### 2、制定并严格执行资金管理计划

公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### 3、增加担保措施

本期债券由上海大宁资产经营（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在本期债券存续期内，若公司的经营状况、资产状况及支

---

付能力发生重大负面变化，导致公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付债券本息，上海大宁资产经营（集团）有限公司将代为履行偿付本期债券本息的连带保证责任。

#### 4、制定《债券持有人会议规则》

公司和债券受托管理人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障公司债券本息按时、足额偿付做出了合理的制度安排。

#### 5、聘请债券受托管理人

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求为债券持有人聘请了债券受托管理人，并订立《债券受托管理协议》。在债券存续期限内，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。公司将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

#### 6、指定专门部门负责偿付工作

发行人指定公司财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

#### 7、严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人将在本期债券的发行阶段和存续期内，按照《公司债券发行与交易管理办法》《债券受托管理协议》及其他法律、法规和规范性文件的有关规

---

定进行重大事项信息披露，于指定信息披露渠道进行信息披露的时间将不晚于企业在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

#### 8、其他偿债保障措施

根据发行人 2020 年 6 月 8 日股东大会决议，发行人股东大会授权董事会或其授权人士，在预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，将采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、对董事和高级管理人员调减工资并停发奖金；
- 4、公司主要责任人不得调离。

报告期内，“20 藏城发”债券偿债保障措施未发生重大变化，发行人本期债券的增信机制和偿债保障措施的有效性未发生重大变化。

---

## 第七章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

### 一、发行人偿债保障措施的执行情况

（一）发行人已设立募集资金专项账户用于募集资金款项的接收、存储及划转活动。

（二）发行人已根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（三）发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障公司债券本息按时、足额偿付做出了合理的制度安排。

（四）公司已与中泰证券股份有限公司订立了《债券受托管理协议》，在债券存续期限内，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

（五）发行人已指定公司财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

（六）发行人严格遵循真实、准确、完整的信息披露原则披露公司信息，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

### 二、债券的本息偿付情况

“20藏城发”于2020年11月17日正式起息。2021年至2025年每年的11月17日

---

为上一计息年度的付息日，2025年11月17日为本期债券的兑付日。发行人已于2021年11月17日完成“20藏城发”本年度的付息兑付工作。

---

## 第八章 债券跟踪评级情况

2020年7月24日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对发行人主体及“20藏城发”进行了评级，并出具《西藏城市发展投资股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券信用评级报告》（新世纪债评〔2020〕011171号），确定发行人的主体长期信用等级为AA，评级展望维持稳定，“20藏城发”的信用等级为AA+。

2021年6月23日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司对发行人主体及“20藏城发”进行了跟踪评级，并出具《西藏城市发展投资股份有限公司及其发行的15藏城投与20藏城发跟踪评级报告》（新世纪跟踪〔2021〕100466），确定发行人的主体长期信用等级为AA，评级展望维持稳定，“20藏城发”的信用等级为AA+。

---

## 第九章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

“20藏城发”债券特殊条款如下：

### 1、发行人调整票面利率选择权

发行人有权决定在存续期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率；发行人将于第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

### 2、投资者回售选择权

发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在公告的回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

报告期内，“20藏城发”未到回售期，不适用。

---

## 第十章 债券持有人会议召开的情况

2021年度，发行人未发生募集说明书约定的应该召开债券持有人会议的情形，发行人未召开过债券持有人会议。

# 第十一章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 采取措施情况

## 一、发行人信息披露情况

2021年度，公司严格按照《募集说明书》《信息披露管理制度》的要求，在上海证券交易所官网披露定期报告和临时报告等相关信息。

### （一）定期报告披露情况

序号	披露时间	涉及债项	内容	披露场所
1	2021/4/27	20 藏城发	西藏城市发展投资股份有限公司 2020 年年度报告； 西藏城市发展投资股份有限公司 2020 年年度报告摘要	上交所网站
2	2021/4/30		上海大宁资产经营（集团）有限公司 2020 年年度审计报告及附注(担保人报表)	
3	2021/8/31		西藏城市发展投资股份有限公司公司债券 2021 年半年度报告； 西藏城市发展投资股份有限公司公司债券 2021 年半年度报告摘要； 西藏城市发展投资股份有限公司 2021 年半年度财务报告（含担保人）	

### （二）临时报告披露情况

序号	披露时间	涉及债项	内容	披露场所
1	2021/7/6	20 藏城发	西藏城市发展投资股份有限公司董事发生变动的公告	上交所网站

## 二、重大事项具体情况

### （一）公司董事发生变动

2021年7月6日，发行人披露了《西藏城市发展投资股份有限公司董事发生变动的公告》，相关情况如下：

公司第八届董事会成员共9名，分别为朱贤麟、曾云、陈卫东、王信菁、魏

---

飞、宋彭生、邵瑞庆、钟刚、刘培森。

因公司第八届董事会任期届满，公司进行新一届董事会的换届选举。

公司第九届董事会成员为朱贤麟、曾云、陈卫东、王信菁、魏飞、李武、金鉴中、狄朝平、黄毅。

朱贤麟先生，现任公司董事长，任期与第九届董事会任期一致；曾云先生，现任公司董事兼总经理，任期与第九届董事会任期一致；陈卫东先生，现任公司董事，任期与第九届董事会任期一致；王信菁女士，现任公司董事，任期与第九届董事会任期一致；魏飞先生，现任公司董事，任期与第九届董事会任期一致；李武先生，现任公司董事，任期与第九届董事会任期一致；金鉴中先生，现任公司独立董事，任期与第九届董事会任期一致；狄朝平先生，现任公司独立董事，任期与第九届董事会任期一致；黄毅先生，现任公司独立董事，任期与第九届董事会任期一致。

公司对董事会的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

公司第九届董事会董事经公司控股股东、实际控制人上海市静安区国有资产监督管理委员会提名，由公司第八届董事会第二十次（定期）会议审议通过，并由公司2020年年度股东大会审议通过。

发行人董事会成员变动系董事会换届选举造成的，且已经有权决策机构审议通过，预计对发行人经营情况和偿债能力无重大不利影响。

中泰证券作为相关债券受托管理人，已根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十二条、第十八条要求出具《中泰证券股份有限公司关于西藏城市发展投资股份有限公司相关债券重大事项受托管理事务临时报告》并就发行人董事会成员发生重大变动的事项提醒投资者关注相关风险。

---

## 第十二章 特殊事项情况

不适用。

---

（本页无正文，为《西藏城市发展投资股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2021年度）》盖章页）

